

Buxheim; (Entwurf 02.07.2024)

Satzung

Bebauungsplan

Wohngebiet „Stifterstrasse“

Der Gemeinderat der Gemeinde Buxheim hat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2024 den Bebauungsplan Wohngebiet Stifterstrasse aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 30.12.2022 (GVBl. S. 723)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Reinen Wohngebietes Stifterstrasse in Buxheim ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom xx.xx.2024

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan Reines Wohngebiet Stifterstrasse in Buxheim besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom xx.xx.2024
- textlichen Teil vom xx.xx.2024

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Buxheim, den xx.xx.2024

.....
(W.Schmidt, Erster Bürgermeister)

INHALTSÜBERSICHT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart.....	4
2.	Nutzungsmaß.....	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.	Zahl der Wohnungen.....	4
6.	Grünordnung.....	5
7.	Planbereich	5
B	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	5
1.	Stellplätze / Garagen.....	5
2.	Baugrubenaushub	5
3.	Bodenversieglung.....	5
4.	Drainagen	5
5.	Entwässerung	5
6.	Archäologie	6
7.	Einfriedungen.....	6
8.	Dachformen	6
9.	Solaranlagen	6
10.	Schallschutz.....	7
	BEGRÜNDUNG	
1.	Anlass der Aufstellung.....	7
2.	Übergeordnete Planungen	7
3.	Lage und städtebauliche Entwicklung	8
4.	Nutzung.....	8
5.	Erschließung	8
7.	Grünordnung.....	8
8.	Flächenbilanz.....	8
9.	Kosten	8
	VERFAHRENSVERMERKE	9

TEXTTEIL WOHNGEBIET „STIFTERSTRASSE“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen des §3 Abs.2.2; sind ebenso wie alle Nutzungen §3 Abs. 3 ausnahmslos ausgeschlossen.

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. und 4. BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)

Es sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,3 m - gemessen ab der Fertigfußbodenhöhe EG bis Oberkante First.

Die Oberkante der EG-Fertigfußbodenhöhe über dem Kellergeschoss, wie auch die Oberkante des Garagenbodens darf max. 50 cm über dem Schnittpunkt der jeweiligen Gebäudeecke mit dem am höchsten gelegenen Geländepunkt liegen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso wie auffällige An- oder Abböschungen.

Die Wandhöhe von Grenzgaragen darf 3.0m im Mittel nicht überschreiten, wobei dies in Abweichung zur Bayerischen Bauordnung von der fertigen Geländeoberkante des Baugrundstückes gemessen wird.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §14 BauGB, wie auch Garagen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Es sind max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) 20,25. a BauGB)

Neu- und Ersatzpflanzungen sollen sich am umgebenden Bestand orientieren.

7. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Stellplätze / Garagen

Die nach der (zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen) Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen. Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Carports haben einen Abstand von 50cm zur Gehweggrenze einzuhalten.

2. Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

3. Bodenversiegelung

Auf den Grundstücken sind so wenig Flächen wie möglich zu befestigen und zu versiegeln.

4. Drainagen

Drainagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

5. Entwässerung

Sämtliche Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück unter Beachtung der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für Pkw- Stellplätze und interne Wegeflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

Die Dimensionierung der Versickerungsflächen hat nach den Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe vom mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Archäologie

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das Einzeldenkmal D-7-78-123-6 (Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle) liegt außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind generell Holz-Staketenzäune, Stahlgitterzäune und Maschendrahtzäune Grundstücken zulässig. Entlang der Gehwegseite ist eine max.25 cm hohe Sockelmauer zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Durchgehende Fundamente (zur Befestigung von Zaunsäulen) bzw. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen sind kleintierdurchlässig und mit einer max. Höhe von 1,20m (Abstand Zaununterkante zu Gelände min. 15cm) anzulegen.

8. Dachformen

Im Baugebiet ist als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 24°bis 40° zulässig. Die Firstrichtung hat von Ost nach West zu verlaufen.

9. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind entweder in die Dachfläche oder als Fassadenelement in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen / an die Fassaden auf- bzw. anzulegen (max. 10cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Satteldach oder an der Fassade oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung bzw. der Fassade sind nicht zulässig.

10. Schallschutz

Die Errichtung einer Luftwärmepumpe ist nur unter Einhaltung von folgenden Mindestabständen zur nächsten Wohnbebauung zulässig:

- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 45dB / Mindestabstand 4m
- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 50dB / Mindestabstand 7m
- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 55dB / Mindestabstand 13m

Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Die mit diesem Bebauungsplan gefasste Fläche ist schon seit langem bebaut, obwohl kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag. Da nun Nachfrage, an dem durch den in der BayBO inzwischen verfahrensfrei (§58; Abs.2 BayBO) gestellten Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken besteht, dies aber hier nicht ohne den rechtlichen Rahmen eines Bebauungsplanes (die umliegende Bestandsbebauung weist diese Eigenart nach §34; Abs,1 BauGB nicht auf) möglich ist, möchte die Gemeinde zur Unterstützung dieser Vorhaben einen Bebauungsplan ausweisen.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim weist das vorliegende Areal als Wohnfläche aus.

Im LEP wird unter 3 Siedlungsstruktur ausgeführt, dass die Innen- vor der Außenentwicklung Vorrang hat (3.2 Z) und dieser Zielsetzung wird hiermit durch die zukünftig mögliche Nachverdichtung bestehender Bauflächen nachgekommen.

Der Regionalplan empfiehlt die maßvolle organische Siedlungsentwicklung (BII 1.1) für Orte wie Buxheim und die geplante Entwicklung vermeidet die unter 1.4 genannte Zersiedelung.

3. Lage und städtebauliche Entwicklung

Das vorliegende, weitgehend ebene, Gelände liegt am nordöstlichen Ortsrand von Buxheim. In einem Rastersystem, das den gesamten Bereich prägt, wurde eine Querspange angelegt die zwischen dem westlich gelegenen Quellenweg und der östlich verlaufenden Egelseer Straße das Gebiet erschließt. Das gesamte Gebiet ist bereits mit typischen Einfamilien- und Doppelhäusern (2-geschossig mit Dachgeschoss nicht ausgebaut als Speicherfläche) aus den 60er-Jahren bebaut. Die gesamte Bebauung folgt den Vorgaben aus dem südlich anliegenden Bebauungsplan für den nördlichen Ortsrand aus 1963.

4. Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 14.180 m².

Das bebaubare Areal wird als Wohngebiet eingestuft.

Die Nutzungsziffern sind dem anliegenden Bestand angepasst, mit der Ausnahme, dass hier eben 3 Vollgeschosse möglich sind.

5. Erschließung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung, die Wasserversorgung und das Stromnetz sind Bestand

Oberflächenwässer sind vor Ort zu versickern.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Fall keine dezidierte Grünordnung, da das Baugebiet vor ca. 60 Jahren ohne Grünordnung umgesetzt wurde und vollständig bepflanzt ist. Es ergeht nur der Hinweis, dass Neu- und Ersatzpflanzungen sich an der Umgebung orientieren sollen.

7. Flächenbilanz

Fläche Bplan Umgriff = 14.183 m² - davon :

Verkehrsfläche = 2.245 m²

Baugrundstücke = 11.938 m²

9. Kosten

Die Kosten für die Planung trägt in vollem Umfang die Gemeinde.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am xx.xx.2024
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§2 (1) S. 2 BauGB	am xx.xx.2024
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am xx.xx.2024
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am xx.xx.2024
Öffentliche Auslegung	§4 (2) BauGB	vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 (2) BauGB	am xx.xx.2024
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB	am xx.xx.2024
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am xx.xx.2024

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Buxheim; (Entwurf 02.07.2024)

Satzung

Bebauungsplan

Wohngebiet „Stifterstrasse“

Der Gemeinderat der Gemeinde Buxheim hat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2024 den Bebauungsplan Wohngebiet Stifterstrasse aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 30.12.2022 (GVBl. S. 723)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Reinen Wohngebietes Stifterstrasse in Buxheim ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom xx.xx.2024

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan Reines Wohngebiet Stifterstrasse in Buxheim besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom xx.xx.2024
- textlichen Teil vom xx.xx.2024

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Buxheim, den xx.xx.2024

.....
(W.Schmidt, Erster Bürgermeister)

INHALTSÜBERSICHT

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)	4
1.	Nutzungsart.....	4
2.	Nutzungsmaß.....	4
3.	Bauweise	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.	Zahl der Wohnungen.....	4
6.	Grünordnung.....	5
7.	Planbereich	5
B	Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	5
1.	Stellplätze / Garagen.....	5
2.	Baugrubenaushub	5
3.	Bodenversieglung.....	5
4.	Drainagen	5
5.	Entwässerung	5
6.	Archäologie	6
7.	Einfriedungen.....	6
8.	Dachformen	6
9.	Solaranlagen	6
10.	Schallschutz.....	7
	BEGRÜNDUNG	
1.	Anlass der Aufstellung.....	7
2.	Übergeordnete Planungen	7
3.	Lage und städtebauliche Entwicklung	8
4.	Nutzung.....	8
5.	Erschließung	8
7.	Grünordnung.....	8
8.	Flächenbilanz.....	8
9.	Kosten	8
	VERFAHRENSVERMERKE	9

TEXTTEIL WOHNGEBIET „STIFTERSTRASSE“

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 3 BauNVO)

1. Nutzungsart

Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen des §3 Abs.2.2; sind ebenso wie alle Nutzungen §3 Abs. 3 ausnahmslos ausgeschlossen.

2. Nutzungsmaß

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1. und 4. BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3 BauNVO)

Es sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,3 m - gemessen ab der Fertigfußbodenhöhe EG bis Oberkante First.

Die Oberkante der EG-Fertigfußbodenhöhe über dem Kellergeschoss, wie auch die Oberkante des Garagenbodens darf max. 50 cm über dem Schnittpunkt der jeweiligen Gebäudeecke mit dem am höchsten gelegenen Geländepunkt liegen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht gestattet, ebenso wie auffällige An- oder Abböschungen.

Die Wandhöhe von Grenzgaragen darf 3.0m im Mittel nicht überschreiten, wobei dies in Abweichung zur Bayerischen Bauordnung von der fertigen Geländeoberkante des Baugrundstückes gemessen wird.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach §14 BauGB, wie auch Garagen zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Es sind max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) 20,25. a BauGB)

Neu- und Ersatzpflanzungen sollen sich am umgebenden Bestand orientieren.

7. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Stellplätze / Garagen

Die nach der (zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen) Stellplatzsatzung der Gemeinde Buxheim notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind bei Bauantragsstellung nachzuweisen. Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Carports haben einen Abstand von 50cm zur Gehweggrenze einzuhalten.

2. Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

3. Bodenversiegelung

Auf den Grundstücken sind so wenig Flächen wie möglich zu befestigen und zu versiegeln.

4. Drainagen

Drainagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

5. Entwässerung

Sämtliche Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück unter Beachtung der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für Pkw- Stellplätze und interne Wegeflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

Die Dimensionierung der Versickerungsflächen hat nach den Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe vom mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Archäologie

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das Einzeldenkmal D-7-78-123-6 (Friedhofskapelle, syn. Gottesackerkapelle) liegt außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind generell Holz-Staketenzäune, Stahlgitterzäune und Maschendrahtzäune Grundstücken zulässig. Entlang der Gehwegseite ist eine max.25 cm hohe Sockelmauer zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind Durchgehende Fundamente (zur Befestigung von Zaunsäulen) bzw. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen sind kleintierdurchlässig und mit einer max. Höhe von 1,20m (Abstand Zaununterkante zu Gelände min. 15cm) anzulegen.

8. Dachformen

Im Baugebiet ist als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 24°bis 40° zulässig. Die Firstrichtung hat von Ost nach West zu verlaufen.

9. Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind entweder in die Dachfläche oder als Fassadenelement in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen / an die Fassaden auf- bzw. anzulegen (max. 10cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Satteldach oder an der Fassade oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung bzw. der Fassade sind nicht zulässig.

10. Schallschutz

Die Errichtung einer Luftwärmepumpe ist nur unter Einhaltung von folgenden Mindestabständen zur nächsten Wohnbebauung zulässig:

- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 45dB / Mindestabstand 4m
- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 50dB / Mindestabstand 7m
- Schalleistungspegel WP (Lw ind dB) 55dB / Mindestabstand 13m

Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Aufstellung

Die mit diesem Bebauungsplan gefasste Fläche ist schon seit langem bebaut, obwohl kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag. Da nun Nachfrage, an dem durch den in der BayBO inzwischen verfahrensfrei (§58; Abs.2 BayBO) gestellten Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken besteht, dies aber hier nicht ohne den rechtlichen Rahmen eines Bebauungsplanes (die umliegende Bestandsbebauung weist diese Eigenart nach §34; Abs,1 BauGB nicht auf) möglich ist, möchte die Gemeinde zur Unterstützung dieser Vorhaben einen Bebauungsplan ausweisen.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim weist das vorliegende Areal als Wohnfläche aus.

Im LEP wird unter 3 Siedlungsstruktur ausgeführt, dass die Innen- vor der Außenentwicklung Vorrang hat (3.2 Z) und dieser Zielsetzung wird hiermit durch die zukünftig mögliche Nachverdichtung bestehender Bauflächen nachgekommen.

Der Regionalplan empfiehlt die maßvolle organische Siedlungsentwicklung (BII 1.1) für Orte wie Buxheim und die geplante Entwicklung vermeidet die unter 1.4 genannte Zersiedelung.

3. Lage und städtebauliche Entwicklung

Das vorliegende, weitgehend ebene, Gelände liegt am nordöstlichen Ortsrand von Buxheim. In einem Rastersystem, das den gesamten Bereich prägt, wurde eine Querspange angelegt die zwischen dem westlich gelegenen Quellenweg und der östlich verlaufenden Egelseer Straße das Gebiet erschließt. Das gesamte Gebiet ist bereits mit typischen Einfamilien- und Doppelhäusern (2-geschossig mit Dachgeschoss nicht ausgebaut als Speicherfläche) aus den 60er-Jahren bebaut. Die gesamte Bebauung folgt den Vorgaben aus dem südlich anliegenden Bebauungsplan für den nördlichen Ortsrand aus 1963.

4. Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 14.180 m².

Das bebaubare Areal wird als Wohngebiet eingestuft.

Die Nutzungsziffern sind dem anliegenden Bestand angepasst, mit der Ausnahme, dass hier eben 3 Vollgeschosse möglich sind.

5. Erschließung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung, die Wasserversorgung und das Stromnetz sind Bestand

Oberflächenwässer sind vor Ort zu versickern.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet in diesem Fall keine dezidierte Grünordnung, da das Baugebiet vor ca. 60 Jahren ohne Grünordnung umgesetzt wurde und vollständig bepflanzt ist. Es ergeht nur der Hinweis, dass Neu- und Ersatzpflanzungen sich an der Umgebung orientieren sollen.

7. Flächenbilanz

Fläche Bplan Umgriff = 14.183 m² - davon :

Verkehrsfläche = 2.245 m²

Baugrundstücke = 11.938 m²

9. Kosten

Die Kosten für die Planung trägt in vollem Umfang die Gemeinde.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am xx.xx.2024
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§2 (1) S. 2 BauGB	am xx.xx.2024
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am xx.xx.2024
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	am xx.xx.2024
Öffentliche Auslegung	§4 (2) BauGB	vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 (2) BauGB	am xx.xx.2024
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB	am xx.xx.2024
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am xx.xx.2024

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.